SOMMAIRE

INTRODUCTION 7

CHAPITRE 1. TOUTES LES FORMES D'ACHAT 9

1. **Acheter un appartement en copropriété 9**
   - *Avant l'achat d'un lot 11*
   - *Frais de copropriété liés à la vente 13*
   - *Rétractation 13*
2. **Acheter une maison individuelle 14**
   - *À l'extérieur de la maison 14*
   - *À l'intérieur de la maison 15*
   - *Droit de rétractation 16*
3. **Acheter en l'état futur d'achèvement 16**
   - *Le contrat de réservation 16*
   - *Le contrat de vente définitif 18*
   - *La construction et le paiement simultanés 19*
   - *Le procès-verbal de réception 19*
   - *Les garanties pour l'acheteur 20*
4. **Acheter un terrain à construire 21**
   - *Achat dans un lotissement 24*
   - *Le plan local d'urbanisme (PLU) 24*
   - *La construction de la maison 25*
5. **Acheter en location-accession 27**

CHAPITRE 2. PRÉCAUTIONS À PRENDRE EN TANT QU'ACHETEUR 29

1. **Les cinq règles d'or 29**
   - *Définir sa capacité de remboursement 29*
   - *Avoir une idée précise des frais afférents à l'acquisition 30*
   - *Faire un inventaire de ses économies et, le cas échéant, de ses possibilités d'accession à des prêts subventionnés 30*
   - *En matière de crédit classique, faire jouer la concurrence 31*
   - *Acheter en pensant revendre 32*

---

2. Les prêts immobiliers 33
- *Le prêt à taux 0 % 34*
- *Le prêt Paris logement 0 % (PPL) 41*
- *Le prêt à l'accession sociale (PAS) 42*
- *Le prêt conventionné (PC) 49*
- *Les prêts épargne logement 53*
- *Le prêt dit «1 % logement» 57*
- *Le crédit relais 58*
- *Les prêts de banque classiques 60*
- *Le crédit in fine 62*
- *L'offre de prêt 66*
- *Les garanties de l'emprunteur 68*
- *Les garanties du prêteur 69*

3. La succession 74
- *L'acheteur est célibataire ou divorcé 74*
- *L'acheteur est marié 74*
- *L'acheteur est «pacsé» 76*
- *L'acheteur vit en concubinage ou en union libre 76*
- *Précautions à prendre 77*

CHAPITRE 3. LA VENTE CLASSIQUE 79

1. La transaction type 79
- *Organiser sa recherche 79*
- *Les intermédiaires 81*
- *Le mandat de vente 87*
- *La vente sans intermédiaire 89*
- *La visite 90*
- *La négociation 91*
- *L'offre d'achat 92*
- *L'avant-contrat 92*
- *Le rôle des notaires 100*
- *L'acte authentique 103*
- *Le titre de propriété 105*
- *Les frais d'acquisition 106*
- *En cas de non-vente 108*

2. Vous êtes propriétaire 109
- *Protéger sa résidence principale 109*

CHAPITRE 4. LES AUTRES FORMES DE VENTE 111

1. **Les ventes aux enchères 111**
   - *Les ventes immobilières par adjudication notariale 112*
   - *Les ventes judiciaires 117*
   - *Les ventes organisées par les Domaines 122*
2. **La vente «à la découpe» 123**
   - *Avantages 124*
   - *Risques 125*
3. **La vente en viager 125**
   - *Le profil du vendeur 125*
   - *Le profil de l'acheteur 127*
   - *Les différentes formes de viager 128*
   - *La rente 128*
   - *La fiscalité du viager 132*
   - *Les causes de nullité du contrat 135*
   - *Le contrat 136*

CHAPITRE 5. LES OBLIGATIONS DU VENDEUR 141

1. **Le droit de préemption 141**
   - *Le droit de préemption urbain 141*
   - *Le droit de préemption du locataire 143*
2. **Les diagnostics obligatoires 144**
   - *La surface (loi Carrez) 144*
   - *L'amiante (décret du 3 mai 2002) 146*
   - *Le plomb (loi du 29 juillet 1998) 150*
   - *Les termites (loi du 8 juin 1999) 156*
   - *Le gaz (loi du 3 janvier 2003) 160*
   - *Les risques technologiques et naturels (loi du 30 juillet 2003) 161*
3. **Les informations non encore obligatoires 162**
   - *État sanitaire 162*
   - *Électricité 162*
   - *État apparent de la structure 162*
   - *Copropriété 163*
4. **Les vices cachés 163**
   - *Définition 163*
   - *La garantie «vices cachés» 164*

CHAPITRE 6. TAXES ET FRAIS DIVERS 167

1. **Les taxes 167**
   - *Taxe foncière 167*
   - *Taxe d'habitation 168*
   - *Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères 168*
   - *TVA (taxe sur la valeur ajoutée) 168*
   - *Plus-values 170*
2. **Les frais 173**
   - *Frais de remboursement anticipé d'un prêt 173*
   - *Frais de mainlevée d'hypothèque 174*
   - *Droits de mutation 174*
   - *Déductions pour sauver une demeure 175*
3. **Les frais spécifiques à la construction 176**
   - *La taxe locale d'équipement (TLE) 176*
   - *Taxe départementale pour le financement du CAUE 176*
   - *Taxe départementale des espaces naturels sensibles 176*
   - *Assurance dommage ouvrage 177*
   - *Participation des riverains au financement des voies nouvelles et des réseaux (PFVNR) 177*

L'ESSENTIEL EN 10 ÉTAPES 179

INFOS++ 181

- *Informations générales 181*
- *Achat d'un terrain à construire 181*
- *Prêts immobiliers 181*
- *Intermédiaires des ventes 182*
- *Vente à la découpe 183*
- *Vente aux enchères 183*
- *Diagnostics 183*

LEXIQUE 185

INDEX 187